

Zones PLU : UA

Libellé ZONE URBAINE CENTRALE

Date de la dernière		Coefficient Cos	0.00
Approbation	01/09/2007	Date de création	14/02/2008
Modification	/ /	Date de mise à jour	14/02/2008
Révision	/ /	Identité pour la dernière maj	
Mise à jour	/ /	Date de l'application anticipée	/ /

Règlement

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

Elle regroupe les parties anciennes de la ville médiévale et le castellum gallo-romain. Elle est composée par les immeubles les plus anciens du bourg, ayant un fort caractère patrimonial.

Homogène par le type de construction, par l'épannelage du bâti, par la nature des traitements architecturaux, cette zone caractérise une identité urbaine forte.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les entrepôts,
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de véhicules,
- Les exhaussements et affouillements* du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- L'ouverture de carrières.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions dont le niveau de plancher le plus bas est au-dessus de la cote de référence définie par le plan d'exposition aux risques d'inondations et à usage :

- d'habitation
- d'équipements collectifs* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- hôtelier,
- de commerce de proximité,
- de bureaux et de services,
- de stationnement*,
- d'annexes* lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol*, les piscines n'étant pas concernées par cette limite.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone :

- l'aménagement* des constructions,
- l'extension* des constructions à usage :
 - . d'habitation,
 - . d'équipements collectifs*,
 - . hôtelier,
 - . commercial, de bureaux et de service, artisanal et industriel, agricole.

L'aménagement et l'extension des constructions doivent s'inscrire uniquement :

- Dans le cadre d'un projet de remise en valeur globale du site,
- Dans le cadre de travaux de restauration,
- Dans le cadre de modifications mineures.

c) Les installations et travaux divers* suivants :

- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
- les affouillements* et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des

caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées :

- Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers feront l'objet d'une autorisation après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement* des voies publiques existantes, et devront poursuivre l'alignement* existant.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les parcelles devront obligatoirement présenter une continuité bâtie d'une limite séparative à l'autre, soit par la construction elle-même, soit (dans le cas d'une construction mitoyenne d'un seul côté) par un élément construit qui se trouvera à l'alignement* tel que : mur, mur bahut, grille, etc.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, avec le respect de la silhouette générale de la rue.

Lorsqu'un des immeubles adjacents est d'une hauteur aberrante, à savoir très inférieure ou très supérieure à l'ensemble du front bâti, il ne pourra être en aucun cas la référence de hauteur. La hauteur moyenne de l'ensemble du front bâti deviendra alors la référence.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- A des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales :

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites.

Les couleurs des enduits, des toitures, doivent être conformes au nuancier déposé en Mairie.

Les mouvements de terres sont interdits.

Eléments de surface :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Les couleurs des enduits, des toitures, doivent être conformes au nuancier déposé en Mairie.

L'enduit des murs doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent cependant être en harmonie avec celles déposées en Mairie.

Généralités sur les toitures :

§ Sont interdits :

- Les châssis de toitures
- La transformation du sens de faîtage (sauf amélioration technique)

Des dérogations seront admises pour les extensions contemporaines après recherches d'intégration soumises au préalable pour accord au service départemental de l'architecture et du patrimoine.

§ Les lignes principales de faitage doivent être parallèles aux voies.

§ Les couvertures doivent être exécutées dans des nuances de rouge.

§ Les couvertures de couleur " panachée " sont interdites.

Mouvements de sol et talus :

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,

- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Dispositions relatives aux constructions existantes :

A l'occasion de restaurations, du ravalement des façades d'un bâtiment existant dans cette zone, les éléments architecturaux présentant un caractère ayant valeur de patrimoine devront être maintenus.

Les éléments manquants, tels que meneaux, appuis de fenêtres, jambages, ne pourront être restitués qu'en respectant les détails de mouluration, la qualité du matériau et son traitement. Toute restitution hasardeuse ou fantaisiste est interdite.

Toitures :

Les toitures ne pourront recevoir que des modifications mineures, soit pour unifier un ensemble trop complexe, soit pour remédier à des défauts d'étanchéité.

Percements, menuiseries :

La création de portails de garages est interdite.

Dispositions relatives aux constructions neuves :

Architecture contemporaine :

La conception des constructions nouvelles s'orientera vers la création architecturale contemporaine, qui devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu. Les constructions seront ainsi étudiées pour une bonne insertion dans leur environnement vernaculaire.

Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec la construction principale, (que ceux-ci soient dans la construction ou soient une construction annexe), notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

Dispositions relatives aux façades commerciales :

Le percement ou l'aménagement d'une vitrine commerciale doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la rue et de la façade de l'immeuble où elle s'implante.

Les façades commerciales doivent présenter des lignes simples, ne pas utiliser de nombreux matériaux différents, et mettre en valeur les éléments de construction anciens mis au jour à l'occasion des aménagements.

Les façades commerciales doivent respecter les niveaux de l'immeuble.

Les ouvrages techniques intérieurs ne peuvent pas être placés à l'extérieur.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article UA.3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé au minimum 1,5 place par logement
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel..... 1 place par 50 m² de SHON.
- Appelées à recevoir du public 1 place par 25 m² de SHON.
- A usage de commerces : 1 place par 25 m² de SHON.

- Destinées à l'hébergement..... 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration..... 1 place par 25 m² de SHON cumulées
de bars, salles de café, restaurants...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols